

Modernisiertes Einfamilienhaus in Altenplos – barrierearm, teils rollstuhlgerecht, Garten, Garage, Carport, Stellplätze

95500 Heinersreuth, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: AW0042_10.VK



Wohnfläche ca.: **119 m²** - Zimmer: **4**



Modernisiertes Einfamilienhaus in Altenplos – barrierearm, teils rollstuhlgerecht, Garten, Garage, Carport, Stellplätze

Objekt ID	AW0042_10.VK
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	95500 Heinersreuth
Lage	Wohngebiet
Wohnfläche ca.	119 m ²
Nutzfläche ca.	154 m ²
Grundstück ca.	856 m ²
Zimmer	4
Baujahr	1978
Letzte Modernisierung	2016
Zustand	modernisiert
Stellplätze gesamt	3
Provisionspflichtig	Ja
Preis	auf Anfrage



Objektbeschreibung

In der Gemeinde Altenplos steht dieses massiv erbaute, freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978. Die Lage im reinen Wohngebiet ist sehr ruhig und absolut kinderfreundlich – in nur 500 Metern befindet z.B. der nächste Kindergarten!

Das Haus präsentiert sich im gesamten sehr solide und gut ausgestattet. Es wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert und teils saniert. So erfolgte 2016 der barrierefreie Umbau des gesamten Erdgeschosses, der Ausbau des Dachgeschosses und die Dämmung der Außenfassade. Das Dach wurde 2010 erneuert.

Für den barrierefreien Umbau des Erdgeschosses wurden viele Zwischenwände entfernt, der Wohn- und Essbereich damit geöffnet und vergrößert, nahezu alle Fenster ausgetauscht, das Badezimmer komplett erneuert, der gesamte Boden schwellenlos neu ausgelegt, alle Elektroinstallationen erneuert sowie die Heizung neu verlegt. Für die Gemütlichkeit im Haus sorgt die offene und moderne Einbauküche mit angrenzender Essecke und der großzügige Schwedenofen. Weiterhin wurde eine gemauerte Rampe für einen rollstuhlgerechten Zugang zur Terrasse geschaffen.

Das Erdgeschoss bietet aktuell auf einer Fläche von ca. 119 m² einen großzügigen Wohn-/Essbereich, eine offene Küche, ein Schlaf- oder Arbeitszimmer, ein Badezimmer, eine Terrasse zum sonnigen Vorgarten und eine großzügige Pergola zum rückwärtigen Garten.

Das hochwertig ausgebaute Dachgeschoss mit eigenem Badezimmer wird aktuell als Schlafbereich genutzt – die Grundfläche des Dachgeschosses beträgt dabei ca. 82 m², die nutzbare Fläche inkl. der Dachschrägen ca. 72 m². Obwohl das Dachgeschoss durch die Eigentümer als Wohnraum genutzt wird, bitten wir zu beachten, dass die Deckenhöhe unter 2 Metern liegt und dadurch die DG-Fläche nicht in die Wohnflächenberechnung einbezogen werden konnte – sie ist in den Flächenangaben mit ca. 72 m² Nutzfläche einberechnet.

Das Untergeschoss des Hauses bietet neben einem großzügigen Hobbyraum, einen Hauswirtschaftsbereich, einen Vorratskeller, sowie ein sehr gepflegtes Gästezimmer mit Tageslichtfenster und ein Badezimmer mit Badewanne.

Die Grundstücksfläche ist überwiegend als pflegeleichte Rasenfläche angelegt. Für Bastler und Hobbygärtner gibt es zwei Gartenhäuser, ein Gewächshaus, sowie viel Platz für Fahrräder, Motorräder und Co.

Direkt neben dem Hauseingang befindet sich ein Carport und eine Garage, mit jeweils Stellplatzmöglichkeiten davor. Einen weiteren Stellplatz gibt es an der südlichen Grundstücksecke – dieser könnte bei Bedarf sogar auch für das Abstellen eines Wohnwagens genutzt werden.

Für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor.



Ausstattung

- Baujahr 1978
- Komplett Umbau EG u. Neuausbau DG 2016
- Fassadenanstrich 2016
- Neueindeckung Dach etwa 2010
- Pelletheizung Baujahr 2002 – Pellet Lager (6 Tonnen)
- 3 Solarpanels zur Warmwasserunterstützung Baujahr etwa 2002
- gemauerte Rampe für Rollstuhlfahrer zur Terrasse im Vorgarten
- Großteils neue Kunststofffenster, teilweise mit Außen- und Innenjalousien
- Moderne neue Hauseingangstür
- Elektroinstallation EG und DG neu
- komplett neuer Vinylboden EG und DG, Fliesenboden KG
- integrierte Deckenbeleuchtung EG und DG
- 3 Bäder EG, DG, KG – jeweils mit Fenster
- moderne Einbauküche in U-Form, im Kaufpreis beinhaltet
- Schwedenofen, Einbau 2016
- großzügige Pergola, Terrasse zum Vorgarten
- Hauswirtschaftsraum, Vorratsraum, Hobbyraum, Heizungskeller
- voll unterkellert
- 2 Gartenhäuser, 1 Gewächshaus
- 1 Carport, mit Stellplatzmöglichkeit davor
- 1 Garage, mit Stellplatzmöglichkeit davor
- 1 separater großzügiger Stellplatz, evtl. auch für Wohnwagen geeignet

Sonstiges

Umbau/Neuausbau Erdgeschoss 2016

- Schaffung eines barrierearmen Raumkonzeptes, neue Raumaufteilung
- Wohnflächenenerweiterung
- Einbau Schwedenofen
- gemauerte Rampe rollstuhlgerecht
- neues Badezimmer, barrierefreie bodengleiche Dusche für Rollstuhlfahrer
- Großteils neue Fenster, neue Terrassen-/Balkontür, neue breitere Zimmertüren
- neue Hauseingangstür inkl. neuer bodentiefer Fenster im Flurbereich
- neue Elektroinstallation
- neue Heizkörper
- neuer durchgängiger Vinyl-Bodenbelag, schwellenlos
- neue Innentreppe in das DG

Ausbau Dachgeschoss 2016

- Innendämmung u. Verkleidung der Wände
- neue Dachflächenfenster mit Innenjalousien
- neue Elektro- und Sanitärinstallation
- neues Badezimmer





- neuer Bodenbelag
- neue Heizkörperverlegung





Lage

Altenplos gehört zur Heinersreuth und liegt zwischen Bayreuth und Kulmbach an der Bundesstraße B85. Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen sind Bayreuth-Nord an der A9 und Kulmbach/Neudrossenfeld an der A70.

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten, ruhigen und kinderfreundlichen Wohnlage in Altenplos - in der Nachbarschaft und den umliegenden Straßen befinden fast sich ausschließlich Wohnhäuser. Ein Steinwurf entfernt gibt es einen Kinderspielplatz und in ca. 500 Meter Entfernung einen Kindergarten.

Der nächste Einkaufsmarkt und weitere Einkaufsgelegenheiten wie Bäcker und Metzger befinden sich in Heinersreuth in nur 5 Autominuten entfernt. In Heinersreuth befindet sich auch die nächste Grundschule - alle weiterführenden Schulen befinden sich in Bayreuth.

Die nächste Bushaltestelle ist 600 Meter entfernt und fußläufig in 8 Minuten erreichbar. An Werktagen fahren zwischen Bayreuth u. Kulmbach über Altenplos stündlich Omnibusse und im Abschnitt Bayreuth-Altenplos-Neudrossenfeld sogar im Halbstundentakt.





VERKAUFT



Vorgarten, Rollstuhlrampe zur Terrasse



Vorgarten, Rollstuhlrampe zur Terrasse



Gartengrundstück



Pergola, Garten



großzügiger Garten





offene Küche



Küche, Essen, Wohnen



Wohnen, Essen



Wohnzimmer



Wohnen, Essen, Küche



Essen, Schwedenofen





Einbauküche



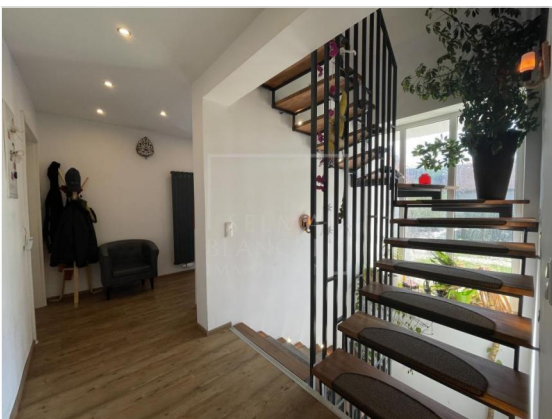
Schlafen EG



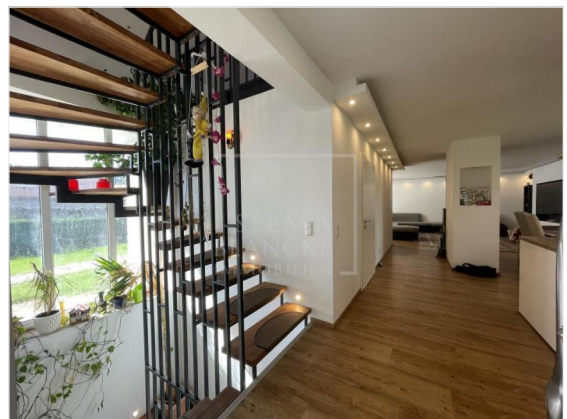
Duschbad EG



Duschbad EG



Diele



Blick Wohnen





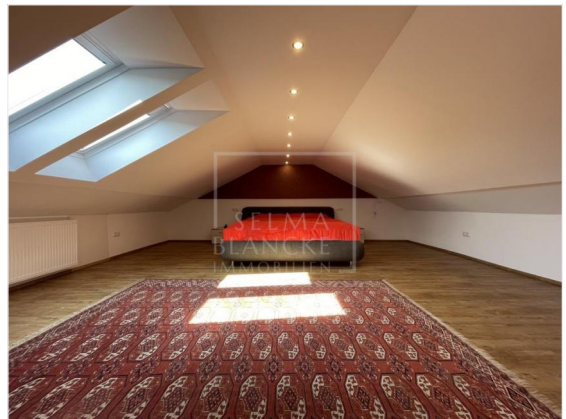
Diele, Hauseingang



Zugang Dachgeschoss



Blick Schlafbereich DG



Schlafen DG



Gästezimmer KG



Badezimmer KG





Ansicht Südosten



Vordergarten, Grundstückszufahrt



Ansicht Nordwesten, Stellplatz



Garage, Carport

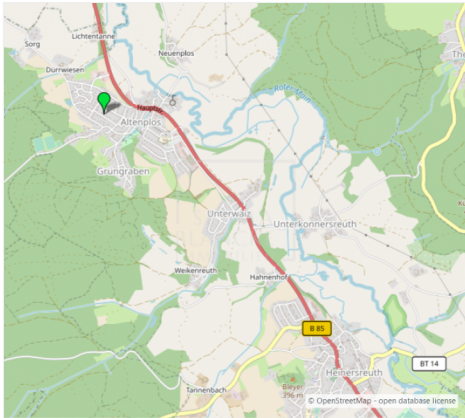


Außenansicht Straße



Grundrissplan KG





Umgebungskarte



Umgebungskarte



Grundriss

Grundrissplan EG



EG



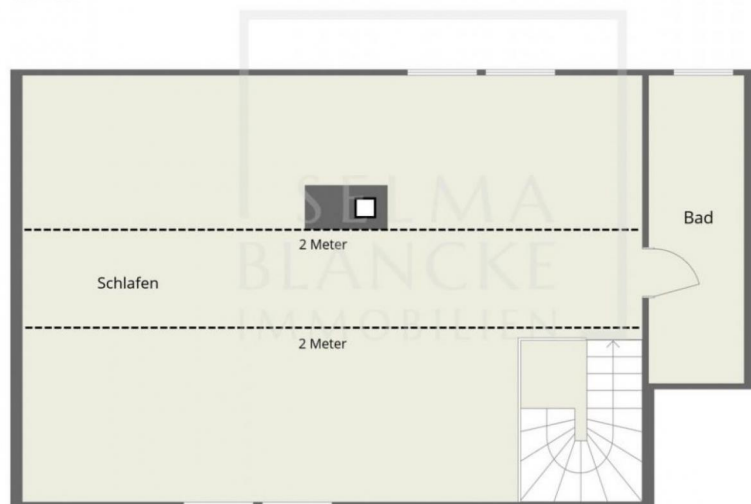
Einfamilienhaus, Altenplos-Heinersreuth
Objektnummer: AW0042_10.VK - Erdgeschoss
 Plan nicht maßstabsgerecht - für die Richtigkeit
 wird keine Gewähr übernommen.



Grundriss

Grundrissplan DG

DG



Einfamilienhaus, Altenplos-Heinersreuth
Objektnummer: AW0042_10.VK - Dachgeschoss
Plan nicht maßstabsgerecht - für die Richtigkeit
wird keine Gewähr übernommen.

